

ఆంధ్ర ప్రదేశ్ ప్రభుత్వం

సంక్షిప్తి

పురపాలక, పట్టణాభివృద్ధి శాఖ – 2017 ఆంధ్రప్రదేశ్ భవన నిర్మాణ నియమావళి, – స్వీయ దృవీకరణ పథకం కింద స్వీయ దృవీకరణ భవన నిర్మాణ అనుమతుల కోసం మార్గదర్శకాలు - 2025 - ఉత్తర్వులు – జారీ చేయడమయింది.

పురపాలక, పట్టణాభివృద్ధి(ఎం) శాఖ

జి.ఓ.ఎంఎస్.నెం.20

తేది:04.02.2025

ఈ క్రింది వాటిని చదవండి:-

1. జి.ఓ.ఎంఎస్ నెం.119, ఎంఓ & యుడి(హెచ్) శాఖ, తేది: 28.03.2017.
2. జి.ఓ.ఎంఎస్ నెం.401, ఎంఓ & యుడి(ఎం) శాఖ, తేది: 15.11.2017.
3. జి.ఓ.ఎంఎస్ నెం.223, ఎంఓ & యుడి(ఎం) శాఖ, తేది: 09.07.2018.
4. జి.ఓ.ఎంఎస్ నెం.179, ఎంఓ & యుడి(ఎం) శాఖ, తేది: 01.10.2020.
5. జి.ఓ.ఎంఎస్ నెం.180, ఎంఓ & యుడి(ఎం) శాఖ, తేది: 01.10.2020.
6. జి.ఓ.ఎంఎస్ నెం.175, ఎంఓ & యుడి(ఎం) శాఖ, తేది: 10.11.2022.
7. జి.ఓ.ఎంఎస్ నెం.145, ఎంఓ & యుడి(ఎం) శాఖ, తేది: 23.11.2023.
8. జి.ఓ.ఎంఎస్ నెం.4, ఎంఓ & యుడి(ఎం) శాఖ, తేది: 09.01.2025.
9. జి.ఓ.ఎంఎస్ నెం.7, ఎంఓ & యుడి(ఎం) శాఖ, తేది: 20.01.2025.
10. డిటి&సిపి, ఏ.పి., మంగళగిరి వారి నుండి అనుబంధాలతో పాటు అందిన లేఖ నెం.17/8/2025/పిఎల్జి(ఇ- 2688881), తేది:21.01.2025.

ఉత్తర్వు:

పైన పేర్కొన్న 1వ నిర్దేశంలో, 2016 కేంద్ర ప్రభుత్వ మోడల్ బిల్డింగ్ బైలాస్, ఆధారంగా 2017 ఆంధ్రప్రదేశ్ భవన నిర్మాణ నియమావళి ను రాష్ట్రంలోని భవన నిర్మాణ కార్యకలాపాలకు వర్తింపజేస్తూ ప్రభుత్వం ఉత్తర్వులు జారీ చేసింది. భవనాల యొక్క నిర్మాణం వాతావరణాన్ని సురక్షితంగా, సమ్మిళితంగా, పర్యావరణపరంగా సుస్థిరంగా మార్చేందుకు, ఆర్థికాభివృద్ధికి దోహదపడేలా, ఈజ్ ఆఫ్ డూయింగ్ బిజినెస్ (ఈఓడిబి)ని పెంపొందించడానికి, రాష్ట్రంలో పెట్టుబడులకు అనుకూలమైన వాతావరణాన్ని కల్పించేందుకు -2017 ఏపి భవన నిర్మాణ నియమావళి 2 నుండి 9 నిర్దేశాల ద్వారా సవరణలు చేసింది.

2. స్వీయ ధృవీకరణ పథకం (ఎస్సిఎస్)-2025 కింద స్వీయధృవీకృత అనుమతుల కోసం ముసాయిదా మార్గదర్శకాలను మంగళగిరిలోని టౌన్ & కంట్రీ ప్లానింగ్ డైరెక్టర్ పైన పేర్కొన్న 10వ నిర్దేశంలో ప్రతిపాదించారు.

3. ఈ విషయాన్ని క్షుణ్ణంగా పరిశీలించిన ప్రభుత్వం, రాష్ట్రంలో "స్పీడ్ ఆఫ్ డూయింగ్ బిజినెస్"ను మెరుగుపరచడానికి మరియు 1955 రియల్ ఎస్టేట్ రంగానికి ఊతమిచ్చేందుకు అభివృద్ధికి భాగస్వామ్య విధానాన్ని తీసుకురావడానికి మరియు ఆంధ్రప్రదేశ్ మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ చట్టంలోని విభాగం 592తో (జిహెచ్ఎంసి చట్టం నుండి గ్రహించిన) పాటు 585 విభాగం ద్వారా మరియు 1994 ఆంధ్రప్రదేశ్ మున్సిపల్ కార్పొరేషన్ల చట్టంలోని విభాగం 18; 1965 ఆంధ్రప్రదేశ్ మునిసిపాలిటీల చట్టంలోని విభాగం 326; 1920 ఆంధ్రప్రదేశ్ టౌన్ ప్లానింగ్ యాక్ట్ లోని విభాగం 44 (1), 2014 ఆంధ్రప్రదేశ్ క్యాపిటల్ రీజియన్ డెవలప్మెంట్ అథారిటీ యాక్ట్, లోని విభాగం 18లోని ఉప విభాగం (2), 2016 ఆంధ్రప్రదేశ్ మెట్రోపాలిటన్ రీజియన్ & అర్బన్ డెవలప్మెంట్ అథారిటీస్ యాక్ట్, లోని విభాగం 117 ద్వారా లభించిన అధికారాలను పురస్కరించుకొని స్వీయ ధృవీకరణ పథకం (ఎస్సిఎస్) కింద స్వీయ ధృవీకృత భవన నిర్మాణ అనుమతుల కోసం 28.03.2017న జి.ఓ ఎంఎస్ నెం.119, ఎంప & యూడీ (హెచ్) శాఖ జారీ చేసిన ఆంధ్రప్రదేశ్ భవన నిర్మాణ నియమావళిలో అధ్యాయం XIV గా చేర్చబడే ఈ ఉత్తర్వుకు జతపర్చిన మార్గదర్శకాలను జారీ చేయడమయింది.

4. ఈ ఉత్తర్వు ప్రతులను ఇంటర్ నెట్ లో అందుబాటులో ఉంచడమయింది. దానిని <https://goir.ap.gov.in> చిరునామాలో పొందవచ్చు.

(ఆంధ్రప్రదేశ్ గవర్నర్ గారి ఉత్తర్వు మేరకు మరియు వారి పేరిట)

ఎస్.సురేష్ కుమార్

ప్రభుత్వ ముఖ్య కార్యదర్శి

ఈ క్రింది వారికి:-

రాజపత్రంలో ప్రకటన ప్రచురణ కోసం కమిషనర్, ప్రింటింగ్, స్టేషనరీ, స్టోర్స్ కొనుగోళ్ల శాఖ, విజయవాడ.

పురపాలక పరిపాలన సంచాలకులు, ఆంధ్రప్రదేశ్, వడ్డేశ్వరం, గుంటూరు.

డైరెక్టర్ ఆఫ్ టౌన్ & కంట్రీ ప్లానింగ్, ఏపీ, మంగళగిరి, గుంటూరు.

కమిషనర్, ఆంధ్రప్రదేశ్ రాజధాని ప్రాంత అభివృద్ధి అథారిటీ, విజయవాడ.

మెట్రోపాలిటన్ కమిషనర్, వీఎంఆర్డిఐ., విశాఖపట్నం.

ఇంజనీర్ ఇన్ చీఫ్ (పిహెచ్), ఆంధ్రప్రదేశ్,
తాడేపల్లి, గుంటూరు.

డి.ఎం.ఎ., ఆంధ్రప్రదేశ్, వడ్డేశ్వరం ద్వారా రాష్ట్రంలోని అన్ని యూఎల్బీల కమిషనర్లకు

డిటి & సిపి, ఆంధ్రప్రదేశ్, మంగళగిరి ద్వారా యుడిపిఎస్ల విసిలకు.

రాష్ట్రంలోని అన్ని జిల్లాల కలెక్టర్లు.

డైరెక్టర్ జనరల్, ఆంధ్ర ప్రదేశ్ రాష్ట్ర విపత్తు ప్రతిస్పందన మరియు అగ్నిమాపక సేవలు శాఖ, ఆంధ్రప్రదేశ్,
విజయవాడ.

చైర్మన్ & మేనేజింగ్ డైరెక్టర్, ఏపిట్రాన్స్ కో., విజయవాడ.

కమిషనర్ & ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్ ఆఫ్ రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంప్స్, ఆంధ్రప్రదేశ్, విజయవాడ.

విసి&ఎండి., ఆంధ్రప్రదేశ్ పారిశ్రామిక మౌలిక సదుపాయాల కార్పొరేషన్ లిమిటెడ్

(ఏపిఐఐసి), మంగళగిరి.

అనువాద శాఖ సంచాలకులు, విజయవాడ (తెలుగులోకి అనువదించి మరియు తిరిగి

పంపవలసిందిగా అభ్యర్థన)

ఈ క్రింది వారికి ప్రతులు:

పంచాయతీరాజ్ & గ్రామీణాభివృద్ధి శాఖ, ఆంధ్రప్రదేశ్ సచివాలయం.

రెవెన్యూ శాఖ, ఆంధ్రప్రదేశ్ సచివాలయం.

ఇంధన శాఖ, ఆంధ్రప్రదేశ్ సచివాలయం.

హోం శాఖ, ఆంధ్రప్రదేశ్ సచివాలయం.

గౌరవ ముఖ్యమంత్రి ముఖ్య కార్యదర్శి / కార్యదర్శి గారి ఓఎస్ / పిఎస్.

గౌరవ పురపాలక, పట్టణాభివృద్ధి శాఖ మంత్రి గారి ఓ.ఎస్.డి / పి.ఎస్.

ప్రభుత్వ ముఖ్య కార్యదర్శి, గారి పిఎస్, ఎంపి & యుడి శాఖ

ఎస్ఎఫ్/ఎస్సి

// ఉత్తర్వు మేరకు పంపడమయింది //

సం/-

విభాగాధికారి

అనుబంధం

1. సదరు నియమావళిలో -

అధ్యాయం-XIII తరువాత, అధ్యాయం-XIVను చేర్చడమవుతుంది అదేదంటే :-

అధ్యాయం- XIV

స్వీయ ధృవీకృత పథకం (ఎస్సిఎస్)-2025

181. స్వీయ ధృవీకృత భవన నిర్మాణ అనుమతులు కొరకు మార్గదర్శకాలు :

రాష్ట్రంలో "వేగవంత వ్యాపార నిర్వహణ"ను మెరుగుపరచడానికి స్వీయ ధృవీకృత పథకం 2025 ప్రవేశపెట్టబడింది - రియల్ ఎస్టేట్ రంగాన్ని ప్రోత్సహించడానికి అభివృద్ధిలో భాగస్వామ్య విధానాన్ని తీసుకురావాలని ప్రభుత్వం భావిస్తోంది. అందువల్ల, ఆమోదించిన భవన నిర్మాణ అనుమతికి కట్టుబడి ఉండే అమలు అధికారం మరియు బాధ్యతలను దాని లైసెన్స్ టెక్నికల్ పర్సనల్ (ఎల్టిపిలు) మరియు పౌరులకు నమ్మకం అధారంగా ముందస్తుగా అందిస్తున్నారు.

మొదటి దశలో ఎత్తైన భవనాలను కాకుండా నివాస భవనాలను మాత్రమే ఈ పథకంలో చేర్చడమయింది. దీనికి సంబంధించిన మార్గదర్శకాలు క్రింద వివరించడమయింది.

సంగ్రహనామం మరియు వర్తింపు

- 1.1 ఈ మార్గదర్శకాలను "భవన నిర్మాణ అనుమతుల కోసం స్వీయ ధృవీకరణ పథకం 2025 మార్గదర్శకాలు" లేదా "ఎస్సిఎస్ 2025" అని పిలుస్తారు.
- 1.2 ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రంలోని అన్ని పట్టణ స్థానిక సంస్థలకు (యూఎల్ జీ) ఇది వర్తిస్తుంది.
- 1.3 ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రంలో 300 చదరపు మీటర్లు లేదా అంతకంటే ఎక్కువ విస్తీర్ణం గల మరియు ఏపిసిఆర్డిఏ (ఏపీసీఆర్డిఏ రాజధాని ప్రాంతం మినహా)తో సహా అన్ని పట్టణాభివృద్ధి సంస్థల పరిధిలోకి వచ్చే ఇది వర్తిస్తుంది.
- 1.4 ఈ మార్గదర్శకాలు వెలువడిన తర్వాత దరఖాస్తు చేసుకున్న అన్ని భవన నిర్మాణ అనుమతులకు ఈ మార్గదర్శకాలు వర్తిస్తాయి.

నిర్వచనాలు:

ఈ మార్గదర్శకాలలో సందర్భంను బట్టి వేరు అర్థము ఉన్ననే తప్ప !

- 2.1 "దరఖాస్తుదారుడు" అనగా ఎత్తైన భవనాలు కాని నివాస భవనాన్ని నిర్మించాలనుకునే, పునర్నిర్మించాలనుకునే లేదా అభివృద్ధి చేయాలనుకునే భూయజమాని, లీజుదారుడు లేదా పవర్ ఆఫ్ అటార్నీ హోల్డర్ అని అర్థం.
- 2.2 "సమర్థ అథారిటీ" అంటే కమిషనర్, ఏపిసిఆర్డిఎ / మెట్రోపాలిటన్ కమిషనర్, ఐఎంఆర్డిఎ / సంబంధిత యుడిఏ వైస్ చైర్పర్సన్ / సంబంధిత మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ / మునిసిపాలిటీ / నగర పంచాయతీ యొక్క మునిసిపల్ కమిషనర్ అని అర్థం.
- 2.3 "లైసెన్స్ టెక్నికల్ పర్సనల్" లేదా (ఎల్టిపి) అంటే 2017 ఏపిజిఆర్ యొక్క నియమం 2 (101) మరియు దాని సవరణల ప్రకారం యుఎల్బి లేదా యుడిఎలో చెల్లుబాటు అయ్యే రిజిస్ట్రేషన్ ఉన్న ఆర్కిటెక్ట్ / ఇంజనీర్ / సూపర్వైజర్ / టౌన్ ప్లానర్ అని అర్థం.
- 2.4 "లో రిస్క్ బిల్డింగ్స్" అంటే ఎత్తైన భవనాలు కాని అన్ని నివాస భవనాలు అని అర్థం.
గమనిక: 28-03-2017 తేదీగల ఎం.ఎ.యు.డి శాఖ జి.ఓ.ఎంఎస్.నెం.119 ద్వారా జారీ చేసిన 2017 ఆంధ్రప్రదేశ్ భవన నిర్మాణ నియమావళిలోని నియమం 2(17)(హెచ్) మరియు దాని తరువాతి సవరణలు ప్రకారం "ఎత్తైన భవనాలు అంటే ఫినిష్డ్ ప్లీంత్ లెవల్ (స్ట్రీట్ ఫ్లోర్ తో సహా) నుండి 18 మీటర్లు మరియు అంతకంటే ఎక్కువ ఎత్తులో ఉన్న భవనాలు అని అర్థం."
- 2.5 'ఓబిపీఎస్' అంటే స్వీయ ధృవీకృత భవన నిర్మాణ ప్లాన్ల కోసం ఎల్టిపి మరియు దరఖాస్తుదారులు దరఖాస్తు చేసుకొనేందుకు వర్తింపులో ఉన్నట్టి ఆన్లైన్ బిల్డింగ్ పర్మిషన్ సిస్టమ్(ఓబిపీఎస్) అని అర్థం.
- 2.6 "సెల్ఫ్ సర్టిఫికేషన్" అనేది లైసెన్స్ టెక్నికల్ పర్సన్ (ఎల్టిపి) తో కలిసి, స్వీయ-ధృవీకృత భవనాల నిర్మాణం లేదా పునర్నిర్మాణానికి సంబంధించిన యాజమాన్య పత్రాలు మరియు ఇతర సంబంధిత డాక్యుమెంటేషన్లు ప్రామాణికమైనవని, క్షేత్రస్థాయి పరిస్థితులకు అనుగుణంగా ఉన్నాయని మరియు ఆన్లైన్లో సమర్పించిన సమాచారం ఖచ్చితమైనదని ధృవీకరిస్తూ దరఖాస్తుదారు చేసిన ప్రకటనను సూచిస్తుంది.

3. అర్హత

3.1 స్వీయ ధృవీకృత పథకం ఎత్తైన భవనాలు కాని నివాస భవన నిర్మాణ ప్లాను అనుమతులకు ఈ క్రింది సందర్భాల్లో వర్తింపచేయడమవుతుంది:

ఎ. ఆమోదం పొందిన లేఅవుట్లలో ప్లాట్లు.

బి. ఎల్ఆర్ఎస్-2008, ఎల్ఆర్ఎస్ 2020 పథకాలు క్రింద క్రమబద్ధీకరించిన లేఅవుట్లు

సి. గ్రామాల్లో ఖాళీ స్థలాలు మరియు గ్రామకంఠం

డి. ఆమోదిత సర్క్యులేషన్ ప్యాటర్న్లు ఉన్న ప్రాంతాలు.

ఇ. ఆమోదిత ప్లానులు ఇప్పటికే ఉన్న లేదా 1985కు ముందు ఉన్న భవనాల పునర్నిర్మాణం.

3.2 ఈ క్రింది సందర్భాల్లో ఈ పథకం వర్తించదు.

ఎ. పైన పేర్కొన్న 3.1 మినహా మరే ఇతర కేసులు.

బి. సామూహిక అభివృద్ధి పథకాలు

సి. సిఆర్జెడ్ ప్రాంతాల్లో ప్రతిపాదించబడిన భవన నిర్మాణాలు.

డి. అనధికార లేఅవుట్లలో ప్రతిపాదించబడిన భవన నిర్మాణాలు.

ఇ. మాస్టర్ప్లాన్ భూవినియోగాలు, జోనింగు నిబంధనలు, 2017 భవన నిర్మాణ నియమావళిలో నివాస వినియోగాలను నిషేధించినట్టి భూవినియోగాలలో

4. స్వీయ ధృవీకరణ కొరకు కార్యవిధానం

4.1 సంతకం చేసిన స్వీయ ధృవీకరణప్రాఫార్మాను జోడించడం ద్వారా అమలులో ఉన్న ప్రస్తుత ప్రక్రియ ప్రకారం ఓబిపీఎస్ పోర్టల్ లో లైసెన్స్ డ్ టెక్నికల్ పర్సన్ (ఎల్ టిపి) ద్వారా సంబంధిత డాక్యుమెంట్లు, ఫీజులు మరియు బట్ట్ అప్ పరియో యొక్క తనఖా శాతం (వర్తించే చోట) తో పాటు భవనం నిర్మాణ ప్లాన్ దరఖాస్తులను దరఖాస్తుదారుడు సమర్పించాలి.

4.2 స్వీయ ధృవీకరణప్రాఫార్మాపై దరఖాస్తుదారుడు మరియు ఎల్ టిపి ఇద్దరూ సంతకం చేయాలి మరియు ఓబిపీఎస్ పోర్టల్లో అప్లోడ్ చేయాలి.

4.3 ఓబిపీఎస్ పోర్టల్ సమర్పణను పరిశీలించి నమ్మకం అధారంగా అవసరమైన రుసుము/ఛార్జీలు చెల్లించిన వెంటనే ప్రాసీడింగ్లను జారీ చేస్తుంది.

4.4 ఓబిపీఎస్ లో అనుమతి పొందిన తేదీ నుంచి దరఖాస్తుదారుడు నిర్మాణాన్ని ప్రారంభించవచ్చు.

4.5 ఆమోదించబడ్డ ప్లాన్ ప్రకారము స్థలం యొక్క సెట్ బ్యాక్లను నిర్వహించడమయిందని నిర్ధారిస్తూ ప్లింత్ బీమ్ పూర్తయిన 7 రోజుల్లోగా ఎల్ టిపి ప్లింత్ లెవల్ ఇన్ స్పెక్షన్ (పిఐ) రిపోర్ట్-ని అప్లోడ్ చేయాలి, తద్వారా జియో కోఆర్డినేటర్ల ఫోటోగ్రాఫ్లతో పాటు ప్రతిపాదిత

ఫాఫార్మా ప్రకారం నివేదిక ఒబిపిఎస్ లో సబ్జిట్ చేయాలి. ఫ్లింత్ బీమ్ వేసినప్పటి నుంచి 7 రోజుల్లోగా ఫ్లింత్ లెవల్ ఇన్ స్పెక్షన్ రిపోర్టును అప్ లోడ్ చేయడంలో ఎల్టిపి విఫలమైతే, అటువంటి భవన నిర్మాణం పర్మిషన్ ను ఫ్లింత్ లెవల్ ఇన్ స్పెక్షన్ చేసి, నిర్మాణం ప్రారంభించినట్లుగా ఎల్టిపి ధృవీకరించినట్లుగా పరిగణిస్తారు. 2017 ఏపి భవన నిర్మాణ నియమావళి నిబంధనలకు లోబడి మంజూరైన భవనం ప్లాన్ ప్రకారమే భవనాన్ని నిర్మించేలా చూడాల్సిన బాధ్యత యజమానులు, ఎల్ టిపీలపై ఉంటుంది.

4.6 ఓబిపిఎస్ లోని ప్రాఫార్మా ప్రకారం ఎల్ టిపి ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేషన్ ను సమర్పించాలి మరియు ఆమోదించిన ప్లాన్ ప్రకారం నిర్మాణం జరిగితే సమర్థ అథారిటీ ద్వారా తక్షణమే తనఖా విడుదల చేయబడుతుంది.

4.7 నిబంధనల ప్రకారం అనుమతించిన పరిమితుల్లోపు ఎల్టిపి ఆక్యుపెన్సీ దశలో గుర్తించిన వ్యత్యాసాలు ఏవైనా ఉంటే, ఎల్టిపీ తన లాగిన్ లో ఆన్లైన్ ద్వారా చెల్లింపు చలానాను వ్యత్యాసం మేరకు జనరేట్ చేసి మరియు ఆక్యుపెన్సీ కోసం దరఖాస్తు చేయడానికి ముందు చెల్లింపు పూర్తయ్యేలా నిర్ధారించుకోవాలి. యాధృచ్ఛిక తనిఖీ / రెగ్యులర్ తనిఖీల సమయంలో, కాంపౌండింగ్ ఫీజు జనరేషన్ లో మరియు వ్యత్యాసం శాతంలో ఏదైనా తేడాను గమనించినట్లయితే, సంబంధిత ఎల్టిపీ మరియు యజమాని సంయుక్తంగా బాధ్యత వహించాలి మరియు కాంపౌండింగ్ ఫీజు యొక్క రెట్టింపు మొత్తాన్ని యజమాని చెల్లించాల్సి ఉంటుంది మరియు భారతీయ న్యాయ సంహిత (బిఎన్ఎస్) ప్రకారం ఎల్టిపీ పై చర్య ఉంటుంది.

5. స్వీయ ధృవీకరణసంబంధించి ఇతర షరతులు

5.1 లోరిస్క భవనాల నిర్మాణంలో ఏ దశలోనైనా స్వీయ ధృవీకృత భవన నిర్మాణాల ప్లాన్ ను అప్ లోడ్ చేసి ధృవీకరించిన ఎల్టిపీ అటువంటి భవనం ప్లాన్ ను ఉల్లంఘించి నిర్మిస్తున్నారని గుర్తిస్తే, అటువంటి ఉల్లంఘనల గురించి సంబంధిత అథారిటీకి ఎల్టిపీ తెలియజేసి తదుపరి పర్యవేక్షణను నిలిపివేయాలి మరియు అవకతవకలకు యజమాని పూర్తి బాధ్యత వహించాల్సి ఉంటుంది. ఓబిపీఎస్ లో నిర్మిస్తున్న భవనానికి సంబంధించిన జియో కో-ఆర్డినేట్లతో పాటు నిర్మాణానికి సంబంధించిన పూర్తి వివరాలను ఫాటోలతో సహా ఎల్టిపి సమర్పించాలి. లేనిపక్షంలో ఎల్టిపీపై చర్యలు తీసుకునే అధికారం అథారిటీకి ఉంటుంది.

5.2 ఎల్టిపి నుండి అందిన మరియు ఉల్లంఘనల సమాచారం ఆధారంగా కాంపిటెంట్ అథారిటీ వెంటనే తదుపరి పనులను రద్దు చేసి, ఉల్లంఘనలను సరిదిద్దడానికి యజమానికి నోటీసు జారీ

చేస్తుంది. అటువంటి సందర్భాలలో యజమాని షరతులను ఉల్లంఘించి తదుపరి చేర్పులు చేయకూడదు. ఉల్లంఘనలను తొలగించిన తరువాత, యజమాని ఎల్ టిపి నియమించుకొని మరియు ఆమోదించిన ప్లాన్ ప్రకారం పనిని కొనసాగించవచ్చు లేదా నిబంధనల ప్రకారం సవరించిన ప్రణాళికను పొందవచ్చు.

5.3 దరఖాస్తు సమర్పించిన తర్వాత లేదా నిర్మాణాల సమయంలో యజమాని లేదా ఎల్ టిపిలో ఏదేని మార్పు వస్తే, సమాచారం అందిన తేదీ నుంచి నిర్మాణ ప్రాజెక్టుకు తాము బాధ్యత వహించమని యజమాని, ఎల్ టిపి ఇద్దరూ ఓబిపిఎస్ ద్వారా కాంపిటెంట్ అథారిటీకి తెలియజేయాలి. మార్పు జరిగిన ఏడు రోజుల్లోగా సంబంధిత యజమాని / ఎల్ టిపి ద్వారా కాంపిటెంట్ అథారిటీకి సమాచారం పంపాలి. కొత్త యజమాని/ఎల్ టిపి ప్రాజెక్టుకు ఓబిపిఎస్ లో నమోదు చేయడం ద్వారా ప్రాజెక్టు యొక్క పూర్తి బాధ్యతను చేపట్టే వరకు నిర్మాణ పనులను నిలిపివేయాల్సి ఉంటుంది మరియు ఈ విషయాన్ని తెలియజేస్తూ ఆటోమేటిక్ గా ఓబిపిఎస్ లోని కాంపిటెంట్ అథారిటీ లాగిన్ కు పంపబడుతుంది.

5.4 భవన నిర్మాణ ప్రణాళికలు మరియు నిర్మాణాలను ఏ దశలోనైనా తనిఖీ చేసే హక్కు కాంపిటెంట్ అథారిటీకి ఉంటుంది మరియు ఉల్లంఘనలు కనిపిస్తే యజమాని ద్వారా సరిదిద్దాల్సి ఉంటుంది. ఒకవేళ యజమాని ఉల్లంఘనలను సరిదిద్దడంలో విఫలమైతే, ఉల్లంఘనలను సరిదిద్దడానికి కాంపిటెంట్ అథారిటీ అవసరమైన చర్యలు తీసుకుంటుంది.

6. యజమాని యొక్క బాధ్యతలు.

6.1 ఆమోదించిన భవన నిర్మాణ ప్లాన్ కు కట్టుబడి ఉండటం భవన యజమాని యొక్క పూర్తి బాధ్యత.

6.2 (i) ప్లింత్ బీమ్, (ii) స్లాబ్ లెవల్ మరియు (iii) ఆక్యుపెన్సీ పూర్తయిన తరువాత యజమాని ఓబిపిఎస్ లో రిపోర్ట్ సమర్పించడం కోసం వెంటనే ఎల్ టిపికి తెలియజేయాలి.

7. ఎల్ టిపిల బాధ్యతలు

7.1 డాక్యుమెంటు లేదా వాస్తవాలను వక్రీకరణను ఎల్ టిపిలు సమర్పించకూడదు.

7.2 మాస్టర్ ప్లాన్, 2017 జోనింగ్ రెగ్యులేషన్స్ మరియు భవన నిర్మాణ నియమావళి కు కట్టుబడి ఉండేలా ఎల్ టిపిలు ధృవీకరించాలి మరియు ఈ క్రింది వాటిలో ఎటువంటి ప్లాన్ ఆమోదించబడకుండా చూడాలి.

- ఎ. ఓపెన్ స్పేస్, వినోదాత్మక ప్రదేశంగా వాడే జోన్లు మరియు మాస్టర్ ప్లాన్ రోడ్ల విస్తరణ/రోడ్డు వెడల్పు పరిధిలోకి వచ్చే ప్రదేశాలు మరియు సామూహిక అవసరాలు, బఫర్ ప్రదేశాలు, నీటి వనరుల కోసం రిజర్వ్ చేయబడిన ప్రాంతాలు వంటి మాస్టర్ ప్లాన్లోకి వచ్చే మరియు సూచనాత్మక భూ వినియోగ ప్రణాళికలో నియంత్రిత జోన్లు.
- బి. 22ఏ నిషేధిత జాబితా ప్రకారం ప్రభుత్వ భూములు, సరైన యాజమాన్య పత్రాలు లేని అసైన్డ్ భూములు.
- 7.3 ఏవైనా కోర్టు కేసులు లేదా వ్యాజ్యాలు కొనసాగుతున్న ప్రదేశాల్లో భవన నిర్మాణ అనుమతులు జారీ కాకుండా ఎల్ టిపిలు చూసుకోవాలి.
- 7.4 ప్రచురితమైన రుసుము/ఛార్జీల గెజిట్ ప్రకారం అన్ని రుసుములు/ఛార్జీ దరఖాస్తుదారుడు జనరేట్ చేసి చెల్లించేలా ఎల్ టిపిలు ధృవీకరించాలి.
- 7.5 దరఖాస్తు సమర్పించడానికి ముందు దరఖాస్తుదారుడు చేపట్టాల్సిన గిఫ్ట్ డీడ్స్ లేదా తనఖాను ఎల్ టిపిలు ధృవీకరించుకోవాలి.
- 7.6 ఎల్ టిపీలు తాము సమర్పించిన భవనం ప్లాన్లను సుమోటోగా పరిశీలించి, జాప్యం లేకుండా వెంటనే ఓజీపీఎస్లో నివేదికలు సమర్పించాలి.
- 7.7 2016 ఏప్రిల్ రెరా యాక్ట్ ప్రకారం రెరా రిజిస్ట్రేషన్ వర్తింపు అయ్యే భవనాలకు భవన అనుమతి పొందిన వెంటనే ఎల్ టిపీ, యజమాని ఏప్రిల్ 15, 2016 తో రిజిస్ట్రేషన్ జరిగేలా చూసుకోవాలి.
- 7.8 ఎల్ టిపిలు ఆన్ గ్రౌండ్ రిపోర్టును వక్రీకరించి పేర్కొన్నందుకు మరియు "భారతీయ న్యాయ సంహిత" (బిఎన్ఎస్) ప్రకారం వారిపై అవసరమైన తీసుకోవడానికి బాధ్యులు అవుతారు.

8. టౌన్ ప్లానింగ్ సిబ్బంది యొక్క బాధ్యతలు

- 8.1 స్వీయ ధృవీకృత భవనాల విషయంలో టౌన్ ప్లానింగ్ అధికారుల పర్యవేక్షణ తనిఖీల నిర్వహణను ఇందుమూలంగా తొలగించడమయింది.
- 8.2 అయితే మొత్తం ఫైళ్లలో 10% నుంచి 15% వరకు టౌన్ ప్లానింగ్ అధికారుల లాగిన్లకు పరిశీలన కోసం ఓజీపీఎస్లో యాదృచ్ఛికంగా కేటాయించడమవుతుంది. ఆమోదించిన ప్రణాళిక, సమర్పించిన డాక్యుమెంట్లు, క్షేత్రస్థాయి నిర్మాణాలకు సంబంధించి ఈ ఫైళ్లను పరిశీలించాల్సి ఉంటుంది.
- 8.3 స్వీయ ధృవీకరణ భవనాలలో ఏదైనా అవకతవకలను గుర్తించినపుడు (లేదా) వివిధ ఫోరమ్ లు/మోడ్ లు/వ్యక్తుల ద్వారా ఏదైనా ఫిర్యాదు అందినపుడు వారు చట్ట నిబంధనల ప్రకారం భవనం పై చర్యలు తీసుకుంటారు మరియు ఈ నిబంధనల కింద పేర్కొన్న ప్రక్రియ ప్రకారం ఎల్

టిపిపై చర్యలు తీసుకుంటారు.

9. తప్పడు సమాచారం/వక్రీకరణ కోసం చర్యలు:

9.1 వక్రీకరణ ద్వారా అనుమతులు పొందినట్లు తేలితే, అప్పడు

ఎ. సమర్థ అథారిటీ ద్వారా అనుమతి ఉపసంహరించడమవుతుంది.

బి. అటువంటి ప్రదేశాల్లో చేసిన నిర్మాణాలను అనధికారిక నిర్మాణంగా పరిగణించడమవుతుంది మరియు అమలులో ఉన్న నిబంధనల ప్రకారం చర్యలు తీసుకోవడమవుతుంది.

సి. "భారతీయ న్యాయ సంహిత (బిఎన్ఎస్)" ప్రకారం సంబంధిత ఎల్టిపి మరియు యజమానిపై చర్యలు తీసుకోబడతాయి.

9.2 ఒకవేళ, ఎల్టిపి ద్వారా ఆమోదించబడిన స్వీయ ధృవీకరణ ప్లాన్ రద్దు చేయబడినట్లయితే, అతని లైసెన్స్ ఆటోమేటిక్ గా ఐదు (5) సంవత్సరాల కాలానికి ఓబిఎస్లో రద్దు చేయబడుతుంది.

10. పోస్ట్ ఆక్యుపెన్సీ దశ:

10.1 పోస్ట్ ఆక్యుపెన్సీ ఆడిట్ కోసం స్వీయ ధృవీకరణ భవనాల్లో 10-15 శాతం భవనాలను ఓబిఎస్ యాదృచ్ఛికంగా ఎంపిక చేసి టౌన్ ప్లానింగ్ అధికారుల లాగిన్లకు కేటాయిస్తుంది.

10.2 ఓబిఎస్లో కేటాయించబడ్డ ఫైళ్ల కొరకు సమర్థ అథారిటీ 15 రోజుల్లోగా పోస్ట్ ఆక్యుపెన్సీ ఆడిట్ పూర్తి చేయాలి.

10.3 ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ జారీ చేసిన తర్వాత రెండేళ్లలో ఎప్పడైనా పోస్ట్ ఆక్యుపెన్సీ ఆడిట్ చేయవచ్చు.

10.4 పోస్ట్ ఆక్యుపెన్సీ ఆడిట్లో, నిర్మించిన భవనం మరియు వినియోగం ఆమోదించిన భవన నిర్మాణ అనుమతికి కట్టుబడి ఉండాలి.

10.5 ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ పొందిన తరువాత, ఆమోదించిన ప్లాన్ నుండి ఏదైనా ఉల్లంఘనలు లేదా వ్యత్యాసాలు తరువాత కనుగొనబడితే, అవకతవకలకు యజమాని పూర్తి బాధ్యత కలిగి ఉంటారు మరియు "భారతీయ న్యాయ సంహిత (బిఎన్ఎస్)" ప్రకారం శిక్షా చర్యను ప్రారంభించడమవుతుంది.

అనుబంధం-8 తరువాత, ఈ క్రింది వాటిని చేర్చడమవుతుంది. అవేవంటే:-

అనుబంధం9:స్వీయ ధృవీకరణ ప్రాధికారా

తేదీ: _____

ఈ క్రింది వారి నుండి,

1. దరఖాస్తుదారుని పేరు, చిరునామా మరియు ఫోన్ నెంబరు
2. ఎల్టిపి యొక్క పేరు, అధికారిక చిరునామా మరియు రిజిస్ట్రేషన్ నెం.
3. దరఖాస్తుదారుని ఆధార్ సంఖ్య:
4. ఎల్టిపి(ల) ఆధార్ సంఖ్య:

క్రింది వారికి

మునిసిపల్ కమీషనర్,
యు.ఎల్.బి, ప్రాంతం లేదా
వైస్ చైర్ పర్సన్, యు.డి.ఎ, ప్రాంతం

మహాశయ / మహాశయీ,

విషయం : [యుఎల్ బి/యుడిఎ పేర్కొనండి] - లోరిస్క భవనాల స్వీయ ధృవీకరణ - సర్వే నెం ---
---- , ----- రెవెన్యూ గ్రామం ----- మండలం, ----- జిల్లా / ప్రదేశం
[యుఎల్ బి/యుడిఎ పేర్కొనండి] పరిధిలో ప్రతిపాదిత భవన నిర్మాణం - సంయుక్త
స్వీయ ధృవీకరణ - సమర్పించడం - గురించి.

నిర్దేశం: జి.ఓ.ఎంఎస్.నెం.119, ఎంపయుడి తేదీ: 28-03-2017 ద్వారా జారీ చేసిన 2017
ఆంధ్రప్రదేశ్ భవన నిర్మాణ నియామకం.

----- (యాజమానులు / శీజుదారులందరి పేర్లను పేర్కొనండి) అనబడే నేను / మేము -----
(యుఎల్ బి/యుడిఎ) పరిధిలో ----- జిల్లా ----- మండలం -----
రెవెన్యూ గ్రామం ----- సర్వే నెంబరులో గల ----- మీటర్ల ఎత్తుగల నివాస భవనం
కోసం ----- చదరపు మీటర్ల (----- చదరపు అడుగులు) మొత్తం నిర్మిత విస్తీర్ణంతో -----
చదరపు మీటర్ల (----- చదరపు గజాలు) విస్తీర్ణం గల స్థలానికి యాజమాని (లు) / శీజుదారులు
లేదా పవర్ ఆఫ్ ఆటార్నిగా ఉన్నాను / ఉన్నాము. పైన పేర్కొన్న స్థలంలో ప్రతిపాదిత అభివృద్ధిని
చేపట్టడానికి నాకు అధికారం ఉంది. నిర్మాణాన్ని చేపట్టడంలో ఆమోదించబడ్డ భవన నిర్మాణ ప్లాన్ కు

నేను కట్టుబడి ఉంటాను మరియు పూర్తయిన అన్ని దశల్లోనూ ఎల్ టి పి కి వెంటనే తెలియజేస్తాను.

----- రిజిస్ట్రేషన్ నెంబరుల గల ----- అనబడే నేను ప్రాజెక్ట్ పూర్తయ్యే వరకు పైన పేర్కొన్న స్థలంలో ప్రతిపాదిత భవన నిర్మాణానికి ఎల్ టి పి గా ఉండేందుకు అంగీకరిస్తున్నాను. నిర్మాణాన్ని చేపట్టడంలో ఆమోదించిన భవనం ప్లాన్ కట్టుబడి ఉండాలని ధరఖాస్తుదారుడికి మార్గనిర్దేశం చేస్తాను మరియు ఏదైనా ఉల్లంఘన నా దృష్టికి వస్తే అధికారులకు తెలియజేస్తాను.

మేము ఈ విధంగా ధృవీకరిస్తున్నాము,

1. ఈ అనుమతి కోసం సమర్పించిన పత్రాలు సరైనవి మరియు ఎలాంటి కీలక సమాచారం నిలిపి ఉంచలేదు.
2. ప్రతిపాదిత మాస్టర్ ప్లాన్ రోడ్డు, జలాశయాలు, వినోదాత్మక ప్రాంతాలు ఓపెన్ స్పేస్, మాస్టర్ ప్లాన్ బఫర్లు జోన్ వంటి నియంత్రిత వినియోగ జోన్ పరిధిలోకి ఈ స్థలం రాదు.
3. వర్తించదగు ఎన్ ఓ సిలు పాండడమయింది వాటిని అన్ లైన్ అప్లికేషన్ లో అప్ లోడ్ చేయడమయింది.
4. రోడ్డు ప్రభావిత భాగమైన ----- చదరపు మీటర్ల స్థలాన్ని యుఎల్ బి/యుడిఎకు కన్వేయిన్స్ డీడ్ గా ఇవ్వడమవుతుంది.
5. ----- చదరపు మీటర్ల స్థలాన్ని నిబంధనల ప్రకారం యుఎల్ బి/యుడిఎకు తనఖా పెట్టి ----- నెంబరుగల రిజిస్టర్డ్ డాక్యుమెంట్ ను సమర్పించడమయింది.
6. యుఎల్ బి/ ఉడా ఫీజు గెజిట్ ప్రకారం ఫీజు చెల్లించడమయింది.
7. ఈ స్థలానికి సంబంధించి ఎలాంటి వ్యాజ్యాలు, కోర్టు కేసులు పెండింగ్ లో లేవు.
8. ఆమోదించబడిన డ్రాయింగ్ లు / డాక్యుమెంట్ లో ఏదైనా వక్రీకరణలకు "భారతీయ న్యాయ సంహిత (బి.ఎన్.ఎస్)" నిబంధనల ప్రకారం నాపై మరియు యజమానిపై చర్య తీసుకోవడానికి మరియు నిర్మాణాన్ని అనధికారిక నిర్మాణంగా పరిగణించడానికి నేను బాధ్యత వహిస్తాను.

ధరఖాస్తుదారుని పేరు మరియు సంతకం:

ఎల్ టి పి పేరు:

సంతకం:

ఎంపానెల్ చేయబడిన లైసెన్స్ దారుని రిజిస్టర్డ్ నెంబరు:

అనుబంధం 10: ప్లింత్ లెవెల్ తనిఖీ నివేదిక

బి.ఏ.నెం.----- తేదీ:-----

----- [స్థలం చిరునామా] వద్ద (ప్రాజెక్టు శీర్షిక) పని

ప్రస్తుత యజమాని/లీజు హోల్డర్/జిపి హోల్డర్ పేరు:

----- (యు.ఎల్.బి/యు.డి.ఏ)లో ప్రదేశం ----- (సర్వే నెం. గ్రామ, మండలం)

తనిఖీ నిర్వహణ తేదీ: _____

స్థలం వద్ద నిర్మాణ దశ: _____

ప్లింత్ లెవెల్ తనిఖీ వివరాలు

వరుస సంఖ్య	అంశం	ఆమోదిత ప్లాన్ ప్రకారం ఉన్నది	స్థలం వద్ద వాస్తవంగా ఉన్నది	లిమార్కులు
1	ఫ్రంట్ సెట్ బ్యాక్			
2	రేర్ సెట్ బ్యాక్			
3	సైడ్ 1 సెట్ బ్యాక్			
4	సైడ్ 2 సెట్ బ్యాక్			
5	ప్లింత్ ఏరియా			

ఏవైనా ఇతర లిమార్కులు: _____

ఆమోదించిన ప్లాన్ ప్రకారం నిర్మాణం ప్లింత్ లెవెల్ వరకు జరిగిందా: అవును / కాదు

వ్యాఖ్యలు:

సిఫార్సు: ఇప్పటివరకు ఆమోదించిన ప్లాన్ ప్రకారం నిర్మాణం ఉంది (లేదు) కాబట్టి, ప్లింత్ లెవెల్ తనిఖీ క్రియర్ చేయబడింది/ క్రియర్ చేయబడలేదు.

సంతకం:

ఎల్ టిపి పేరు:

ఎంప్లాయెల్ చేయబడ్డ లైసెన్స్ దారుని రిజిస్టర్డ్ నెంబరు:

అనుబంధం 11: ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేషన్ నివేదిక

ప్రస్తుతం ఉన్న ఆక్యుపెన్సీ ఫార్మాట్ కొనసాగుతుంది.

ఎస్.సురేష్ కుమార్

ప్రభుత్వ ముఖ్య కార్యదర్శి